

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
Planungsbeschluss zur Sanierung und Instandsetzung des Parkcafés im Rheinpark, sowie Freigabe von investiven Auszahlungsermächtigungen des Finanzplanes bei Finanzstelle 8040-1501-0-5001, Sanierung Parkcafé
Beschlussorgan

Rat

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Gremium							
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	12.05.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Wirtschaftsausschuss	19.05.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Finanzausschuss	23.05.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Rat	26.05.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Rat ist mit der Planung zur Sanierung und Instandsetzung des Parkcafés im Rheinpark in 50679 Köln, Auenweg, einverstanden und beauftragt die Verwaltung, unverzüglich die Kostenermittlung gemäß DIN 276 vorzunehmen und die erforderlichen Fachingenieure zur Bauplanung zu beauftragen. Ziel ist eine Sanierung des Gebäudes im Rahmen des Programms „Win-Win für Köln“ sowie die anschließende Nutzung als Qualifizierungsprojekt des 2. Arbeitsmarktes.

Damit wird dem Vorschlag Nr. 3743 des Bürgerhaushaltes 2008, Themenbereich Grünflächen, Rang 11, entsprochen.

Gleichzeitig beschließt der Rat die Freigabe von investiven Auszahlungsermächtigungen des Teilfinanzplanes 1501 -Wirtschaft und Tourismus- in Höhe von 160.000 EUR bei der Finanzstelle 8040-1501-0-5001, Sanierung Parkcafé, Teilplanzeile 8 –Auszahlungen für Baumaßnahmen.

Alternative

Der Rat beschließt, die Planung nicht aufzunehmen und auf eine Sanierung und anschließende Nutzung des Gebäudes sowie Durchführung von Qualifizierungsmaßnahmen zu verzichten.

Haushaltmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme 160.000 €	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten _____ €	b) Sachkosten _____ €
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einsparungen (Euro)				

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Das zur Bundesgartenschau im Jahr 1957 errichtete Parkcafé im Rheinpark steht unter Denkmalschutz und ist eine der bekanntesten städtischen Immobilien. Das Gebäude steht seit längerer Zeit leer und befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Dadurch konnte die Liegenschaftsverwaltung trotz intensiver Bemühungen keinen geeigneten Betreiber für das Objekt finden. Ohne eine gesicherte Nutzung im Anschluss an die Sanierung war der Einsatz der im Haushalt 2009 im Teilfinanzplan 0101 veranschlagten Mittel nicht sinnvoll.

In seiner Sitzung am 27.08.2009 hat der Liegenschaftsausschuss der Stadt Köln beschlossen, die Verwaltung des Parkcafés dem Amt für Wirtschaftsförderung zu übertragen. Nach der Sanierung im Rahmen des Stadtverschönerungsprogramms „Win-Win für Köln“ soll das Objekt für Qualifizierungsmaßnahmen des 2. Arbeitsmarktes genutzt werden.

Der Vorschlag 3743 im Rahmen des Bürgerhaushaltsverfahren 2008 befasste sich ebenfalls mit der Sanierung des Gebäudes. Der Vorschlag liegt laut Statusbericht, Stand 31.12.2010, im Themenbereich Grünflächen auf Rang 11 (DS 4729/2010, Mitteilung der Verwaltung zur Sitzung des Finanzausschusses am 13.12.2010).

Unter der Regie des Amtes für Wirtschaftsförderung soll das Parkcafé im Rahmen des Stadtverschönerungsprogramms „Win-Win für Köln“ saniert, instandgesetzt und wieder in Betrieb genommen werden. Durch diese Maßnahme wird das Gebäude saniert und es erfolgt eine deutliche Wertsteigerung des städtischen Eigentums im Rheinpark. Zudem werden durch die Baumaßnahme arbeitslose Jugendliche und langzeitarbeitslose Erwachsene qualifiziert und beschäftigt, um ihre Integration in den 1. Arbeitsmarkt zu erleichtern.

Nach intensiver Vorprüfung durch das Amt für Wirtschaftsförderung, Kommunale Arbeitsmarktförderung, wurde festgestellt, dass die Bausubstanz des Gebäude durch die Stilllegung und die Witterungsverhältnisse so gravierend beschädigt ist, dass eine komplette Sanierung nach den heutigen Bestimmungen in enger Absprache mit den beteiligten Fachdienststellen, insbesondere dem Stadtkonservator und dem Amt für Landschaftspflege und Grünflächen, notwendig ist. Die erforderlichen Vorgespräche mit diesen beteiligten Dienststellen wurden bereits geführt und eine vorläufige Kostenschätzung durch das Amt für Wirtschaftsförderung erstellt.

Kosten

Es werden insgesamt Planungsmittel in Höhe von rund 420.000,00 EUR benötigt. Für die Grundlagenermittlung, die Vorplanung sowie die Entwurfsplanung soll in einem ersten Schritt eine Beauftragung der Leistungsphasen 1-3 nach HOAI erfolgen. Die Kosten hierfür betragen 160.000 EUR. Auf der Basis der dann vorliegenden fundierten Kostenschätzung können dann die weiteren Beschlüsse gefasst werden.

Diese zunächst notwendigen umfangreichen Gutachten und Überprüfungen, die durch das Personal bei 804 und den 2. Arbeitsmarkt nicht geleistet werden können, gehören zu den Leistungen, die durch den 1. Arbeitsmarkt zu erbringen sind. Nach heutigem Stand sind folgende Fachingenieurleistungen extern zu beauftragen:

- Vertragsarchitekt
- Tragwerksplanung
- Digitalisierung der bestehen Pläne
- Bauphysik
- Planung der Heizungs- und Sanitäranlagen
- Planung der Elektroanlage
- Brandschutzplanung
- Blitzschutzplanung
- Lüftungsplanung

Die weiteren Kosten für die Sanierung des Parkcafes werden nach einer vorläufigen Kostenkalkulation ca. 2.440.000 EUR betragen. Nach der Beendigung der Planungsphase und Baubeschluss durch den Rat sollen die Arbeiten der verschiedenen Gewerke nach Befähigung der Beschäftigungsträger des 2. Arbeitsmarktes aufgeteilt werden. Die restlichen Gewerke, in denen die Beschäftigungsträger keine Teilnehmerinnen und Teilnehmer qualifizieren und beschäftigen, werden vom 1. Arbeitsmarkt ausgeführt. Erste Planungen sehen vor, dass der Anteil der Beauftragungen an den 2. Arbeitsmarkt bei ca. 860.000 EUR liegt.

Zeit-, Maßnahmenplanung

Im Vorgriff auf die Ergebnisse der zu erstellenden Fachingenieurgutachten und Berechnungen ist nach heutigem Stand folgender Zeitplan für die Sanierung vorgesehen:

Voraussichtliche Beschlussfassung durch den Rat	Ende Mai 2011
Vergabeverfahren Leistungen der Architekten und Fachplaner	bis September 2011
Beauftragung Architekten und Fachplaner	bis Oktober 2011
Planungen und Kostenberechnungen liegen vor	bis Juni 2012
Bedarfsprüfung	bis August 2012
Baubeschluss	Sept./Oktober 2012
Vergabe/Baubeginn	Ende 2012
Voraussichtliche Fertigstellung	Ende 2014

Bedarfsprüfung:

Der Bedarf für die Planung zur Sanierung und Instandsetzung des Parkcafés wurde vom Rechnungsprüfungsamt mit Schreiben vom 15.04.2011 anerkannt (RPA-Nr.: BD 2011/0880).

Finanzierung

Die im Haushalt 2008/2009 im Teilfinanzplan 0101 veranschlagten Mittel wurden als investive Ermächtigungsübertragung im Teilfinanzplan 1501 -Wirtschaft und Tourismus- des Haushalts 2010/2011 bei Finanzstelle 8040-1501-0-5001, Sanierung Rheinpark-Café, Teilplanzeile 8 – Auszahlungen für Baumaßnahmen in Höhe von 2.000.000 EUR für die Arbeiten des 1.Arbeitsmarktes bereitgestellt.

Weitere Mittel in Höhe von 860.000 EUR für die Arbeiten des 2. Arbeitsmarktes stehen ebenfalls als investive Ermächtigungsübertragung im Teilfinanzplan 1501 bei Finanzstelle 8040-1501-0-5000, Stadtverschönerungsprogramm/ Win-Win, in Teilplanzeile 8 zur Verfügung.

Zukünftige Nutzung

Nach der Fertigstellung soll das Gebäude wieder seiner ursprünglichen Nutzung, d.h. einem Café-/Restaurantbetrieb zugeführt werden. Dieser Betrieb soll durch einen geeigneten, im Gastronomiebereich erfahrenen Qualifizierungs- und Beschäftigungsträger geführt werden. Er soll der Qualifizierung und Beschäftigung im Koch- und Servicebereich von jährlich mindestens 20 arbeitslosen Jugendlichen und langzeitarbeitslosen Erwachsenen dienen. Dabei soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass es sich bei diesem Café um ein Objekt handelt, das aufgrund seiner profilierten Lage, seiner baulichen Gestaltung und seiner zu erwartenden hohen Besucherzahl unter hoher öffentlicher Aufmerksamkeit und hohem Interesse steht.

Der Betrieb des Cafés wird im Rahmen eines Vergabeverfahrens nach VOL/A ausgeschrieben werden. Hierbei müssen die Anbieter der Leistung sowohl ein Konzept für den Betrieb des Cafés mit den

geplanten Qualifizierungsmaßnahmen als auch einen Businessplan mit einer Rentabilitäts- und Liquiditätsvorschau vorlegen. Beides muss die gewünschte Zielsetzung berücksichtigen, sie überzeugend darstellen und eine professionelle Durchführung garantieren.

Durch den Betrieb des Parkcafés im Rheinpark durch einen Qualifizierungs- und Beschäftigungsträger wird eine in dieser Form bislang in Köln nicht bestehende dauerhafte Möglichkeit der Hinführung von langzeitarbeitslosen Menschen in das Gastronomiegewerbe geschaffen. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass gerade im Gastronomiebereich ein großer Bedarf an Arbeitskräften besteht, somit eine hohe Vermittlungswahrscheinlichkeit in Ausbildung und/oder dauerhafter Arbeit anzunehmen ist.

Zukünftige Kosten

Nach Fertigstellung der Sanierung wird der städtische Haushalt mit Abschreibungen belastet werden. Dieser Aufwand wird durch einen Mietertrag in gleicher Höhe gedeckt werden. Die Höhe des Mietzinses kann erst nach Vorlage der Kostenberechnung geschätzt und nach Fertigstellung der Sanierung festgelegt werden.

Der zukünftige Nutzer des Gebäudes wird vertraglich verpflichtet, den entstehenden Aufwand am Gebäude und der zur Verfügung gestellten Einrichtung zu tragen.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage Nr. 1 (Zustimmung zur Bedarfsprüfung durch das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Köln)

Begründung für die Dringlichkeit:

Zur Beantwortung des Antrags der Fraktion Die Grünen in der Bezirksvertretung Innenstadt vom 10.02.2011, mit der die Verwaltung aufgefordert wurde, unverzüglich die nötigen Bestandsicherungsmaßnahmen am Parkcafé im Rheinpark durchzuführen, wird dieser Planungsbeschluss vorgelegt.

Ziel ist es, über die geforderten, kostenintensiven, aber nicht Wert steigernden und im Ergebnisplan des Haushaltes 2011 nicht geplanten Bestandsicherungsmaßnahmen hinaus die komplette Sanierung durchzuführen. Der hierzu notwendige Planungsbeschluss wurde kurzfristig verwaltungsintern abgestimmt, die erforderlichen investiven Auszahlungsermächtigungen hierzu sind im Haushalt enthalten. Um noch vor der Sommerpause mit ersten Maßnahmen beginnen zu können, ist eine Beschlussfassung des Rates in seiner Sitzung am 26.05.2011 erforderlich.